



# RÉGIÓ

Városépítészeti és Műemléki Tervező Kft.  
☒ 3530 Miskolc, Papszer u. 20. sz.  
☎ Tel. (46) 505-435, ✉ regio@t-online.hu

## Tartalomjegyzék

1. A módosítás területei és indoklása
2. A Településszerkezeti terv módosítása
3. A Helyi Építési szabályzat és a Szabályozási terv módosítása
4. Alátámasztó munkarészek
  - a. Településfejlesztési koncepció vonatkozásai
  - b. Magasabb szintű tervekkel való egyezőség
  - c. Véleményezési eljárás összefoglalása
  - d. Műszaki infrastruktúra
  - e. Környezetalkotási javaslat
  - f. Biológiai aktivitásérték számítás
  - g. Örökségvédelmi hatásvizsgálat, régészeti hatásvizsgálat
5. Környezeti értékelés

## Tervezői nyilatkozat

Kijelentem, hogy Sajószentpéter város Településrendezési Terv módosításának készítésekor betartottam az alábbi törvények és rendeletek előírásait:

- 2006. évi I. és 1999. évi CXV törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) - az épített környezet alakításáról és védelméről
- 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról
- 36/2002. (III.7.) Kormányrendelettel módosított 253/1997. (XII.19.) Korm. rendelet (OTÉK) - az országos településrendezési és építési követelményekről
- 2001. évi LXIV. törvény - a kulturális örökség védelméről
- 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól
- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről.

Kijelentem, hogy a tervezést a településrendezési és az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői jogosultságról szóló 104/2006. (IV.28.) Korm. rendeletben foglaltak szerinti tevékenységi körön belüli végeztem.

Miskolc, 2009. november

2009.

**Sajószentpéter város**  
Településrendezési Tervének módosítása  
volt III. akna környezete

**Előterjesztési dokumentáció**

Klein György sk.  
okleveles építész mérnök  
vezető településrendező tervező  
TT-I-05-0070/2007.  
TR-I-05-0070/2006.



## 1. A módosítás területei és indoklása

Bevezető

Sajószentpéter Város rendelkezik az építési törvénynek megfelelő, az OTÉK előírásai szerint készült és elfogadott, a város teljes igazgatási területére kiterjedő Településrendezési tervvel, mely az alábbi részekből áll:

- Településfejlesztési koncepció – 48/2008. (III. 20.) és 281/2003. sz. ökt. határozat,
- Településszerkezeti terv és leírása – többször módosított 194/2004. (X.14.) sz. ökt. határozat,
- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv – többször módosított 30/2004. (X.18.) sz. ökt. rendelet.

A jóváhagyás óta eltelt időszakban olyan változtatási szándékok merültek fel, melyek a terv módosítását igénylik. A változtatási szándékok olyan mértékűek, hogy mind a Településszerkezeti terv és leírása, mind a HÉSZ, illetve a mellékletét képező Szabályozási terv módosítására is szükség van.

A módosítás területei

A módosítással érintett terület:

- Völk. III. akna terület

A város inert hulladéklerakó-helye betelt, a településvezetés a lakosság számára távoli (15 km) Sajókázai működő kommunális és építési törmelék elhelyezésére is alkalmas lerakóhelye helyett saját igazgatási területén belüli kíván helyet biztosítani. Az ún. III. akna (felhagyott mélyművelésű bánya) az előzetes vizsgálatok alapján megfelelőnek bizonyult, azonban sem a településszerkezeti, sem a szabályozási terv nem biztosítja hulladéklerakó-hely telepítését nevezett területre.

A terület a hatályban lévő rendezési terv szerint ipari-gazdasági terület besorolása.

Szabályozási jel	Változás előtt	Változás után
Területfelhasználás	<b>Gip-2/3.39-40%</b> Ipari-gazdasági	<b>K/ih-1.24-5%</b> Különléges-inert hulladéklerakó
Béépítési mód	Hézagosan zárt sorú/oldalhat. álló	szabadonálló
Maximális építménymagasság	7,5 m	4,5 m
Minimális telekterület	kialakult	10.000 m <sup>2</sup>
Maximális beépítés	40%	5%
Minimális zöldterület	20%	40%

- 1459/1-5 hrsz terület

A 26. sz. út mentén lévő kereskedelmi-gazdasági terület gazdaságos kialakításához az övezeti előírások területi korlátait az adottságokhoz kell igazítani.

A terület a hatályban lévő rendezési terv szerint kereskedelmi-gazdasági terület besorolása.

Szabályozási jel	Változás előtt	Változás után
Területfelhasználás	<b>Gksz-3.22-40%</b> Kereskedelmi-gazdasági	<b>Gksz-3.21-40%</b> Kereskedelmi-gazdasági
Béépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Maximális építménymagasság	6,0 m	6,0 m
Minimális telekterület	2000 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Maximális beépítés	40%	40%
Minimális zöldterület	20%	20%

**Rajzok az alátámasztó munkarészekhez:**

- A módosítás területei

## 2. A Településszerkezeti terv módosítása

### JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ HATÁROZAT-TERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Sajószentpéter város .../2009. (.../.....) sz. ökt. határozata a többször módosított 194/2004. (X.14) sz. ökt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv módosításáról

Sajószentpéter város Önkormányzatának Képviselőtestülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2006. évi L. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b pontja és a 10. § (1) bekezdés alapján a Településszerkezeti Tervet és annak Leírását az alábbiak szerint módosítja:

1. Sajószentpéter város a Településszerkezeti Tervének módosítását a Régió Városépítészeti és Műemléki Tervező Kft. által készített Településszerkezeti Terv módosítása az 1. sz. melléklet szerint állapítja meg (rajzszám: **TSZ-01m**).

2. A Településszerkezeti Terv leírása nem változik.

Felelős: Polgármester, Jegyző  
Határidő: folyamatos

1. sz. melléklet

Településszerkezeti terv kivonat

(1) ..... Rajzszám: TSZ-01 kivonat

Településszerkezeti terv módosítása

(2) ..... Rajzszám: TSZ-01m







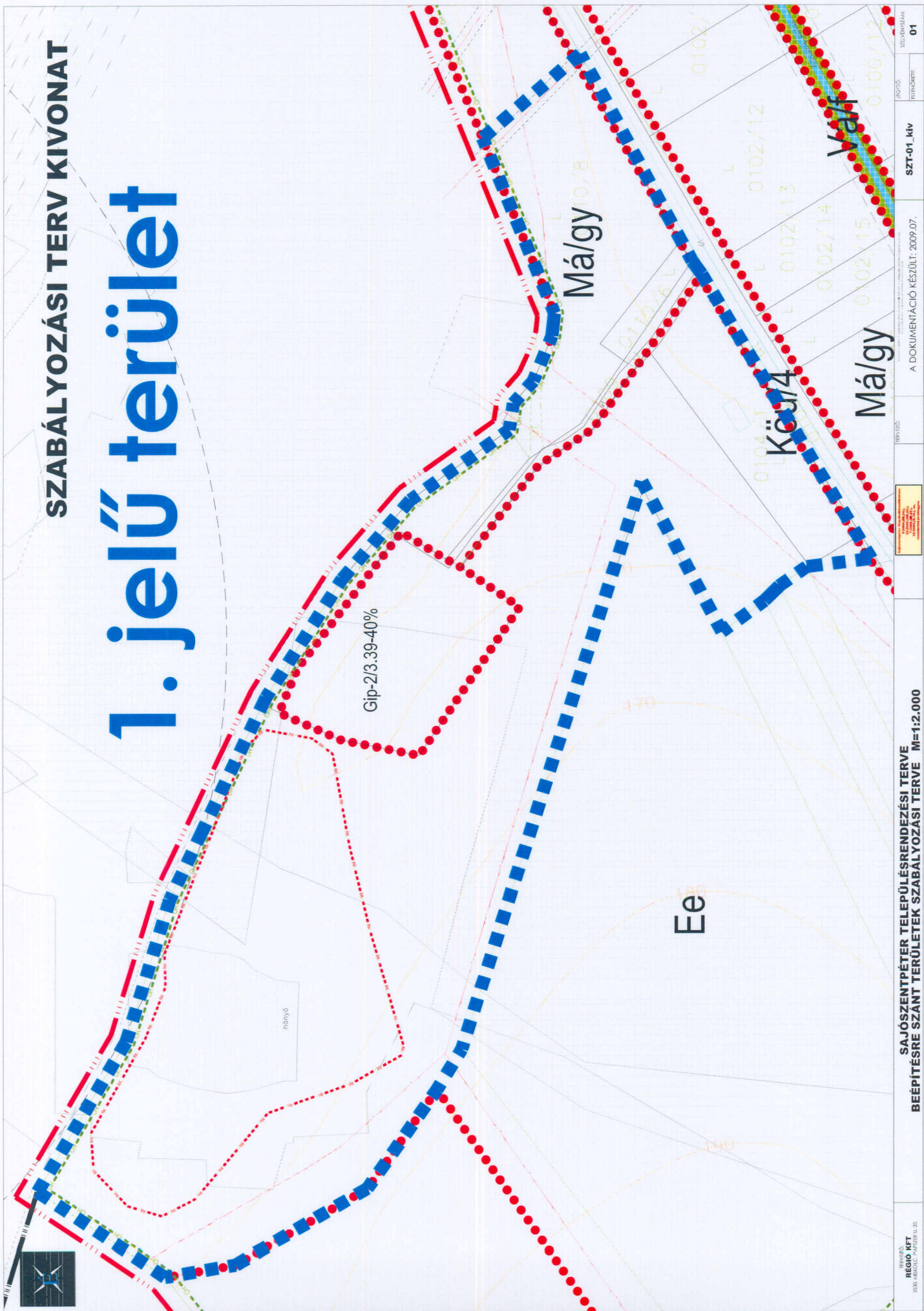




szabályozási terv kivonat

**SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT**

# 1. jelű terület



Gip-2/3.39-40%

Mágy 0/8

Kőr/4

Mágy 0.02.15

Ee

REGIO KFT  
5331. ARKÁNY, PÁPÉTER U. 20.

SAJÓSZENTPÉTER TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE  
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSI TERVE M=1:2.000

A DOKUMENTÁCIÓ KÉSZÜLT: 2009.07.

SZT-01\_kiv

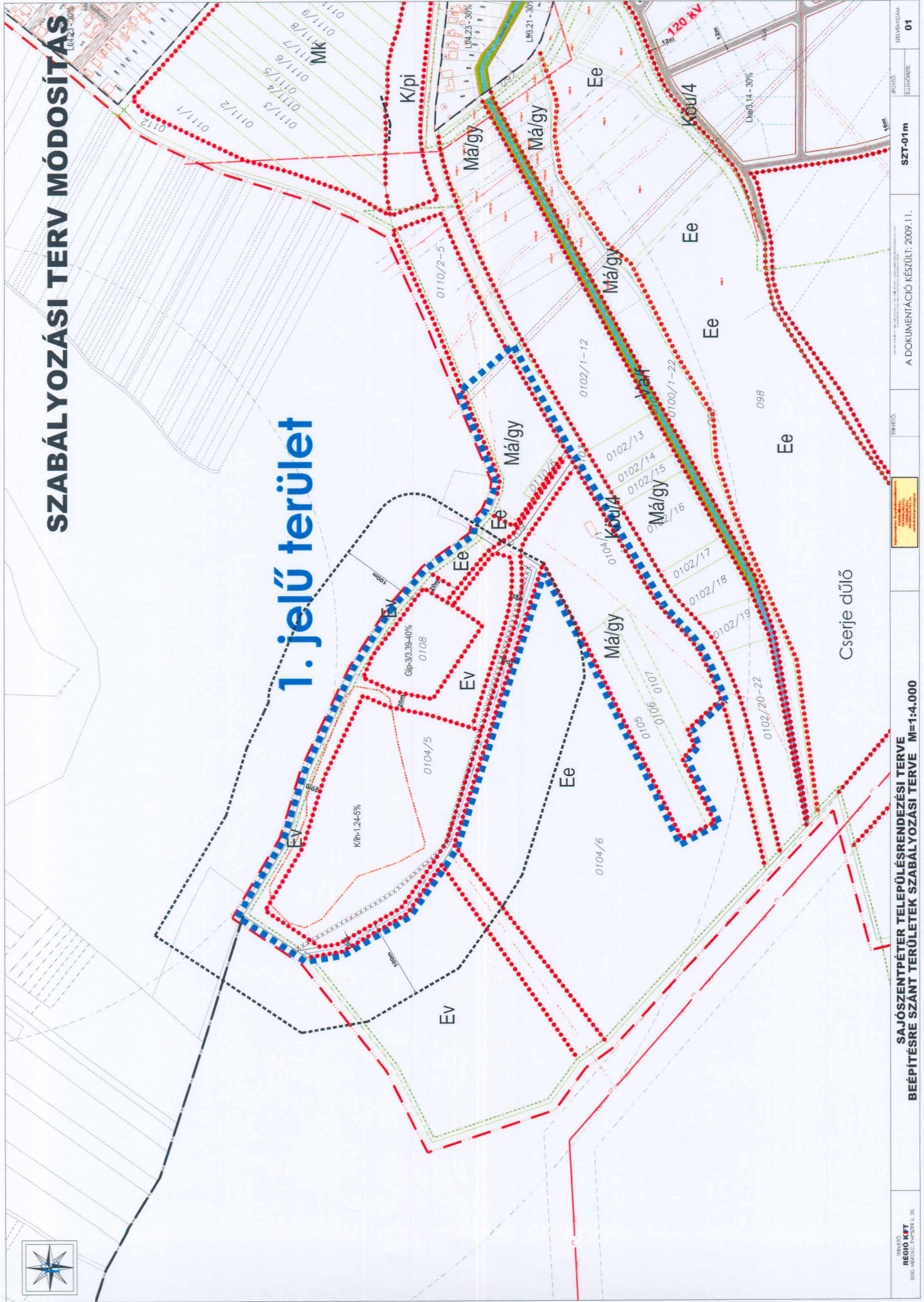
TERVÉNY

01

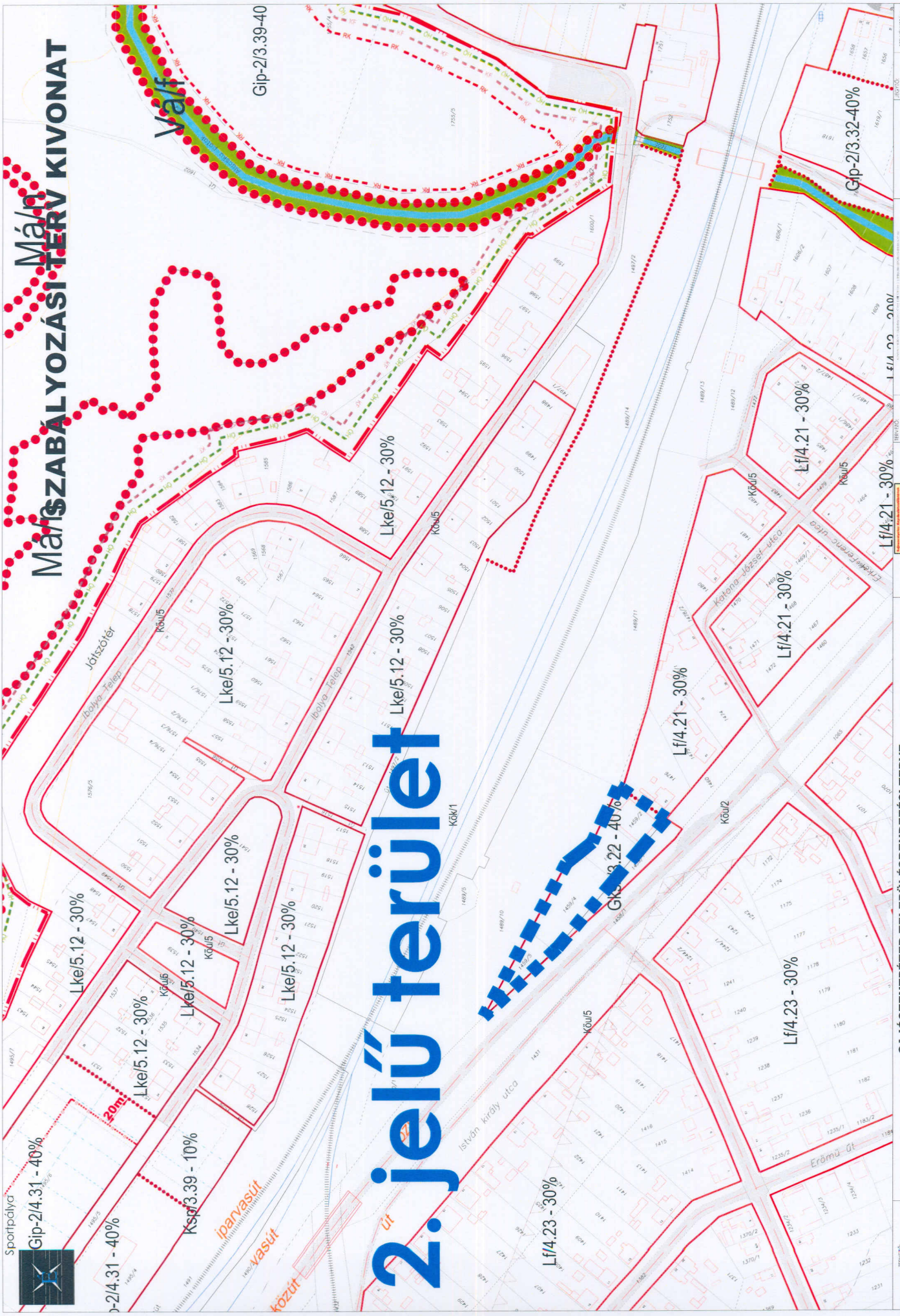


# SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

## 1. jelű terület



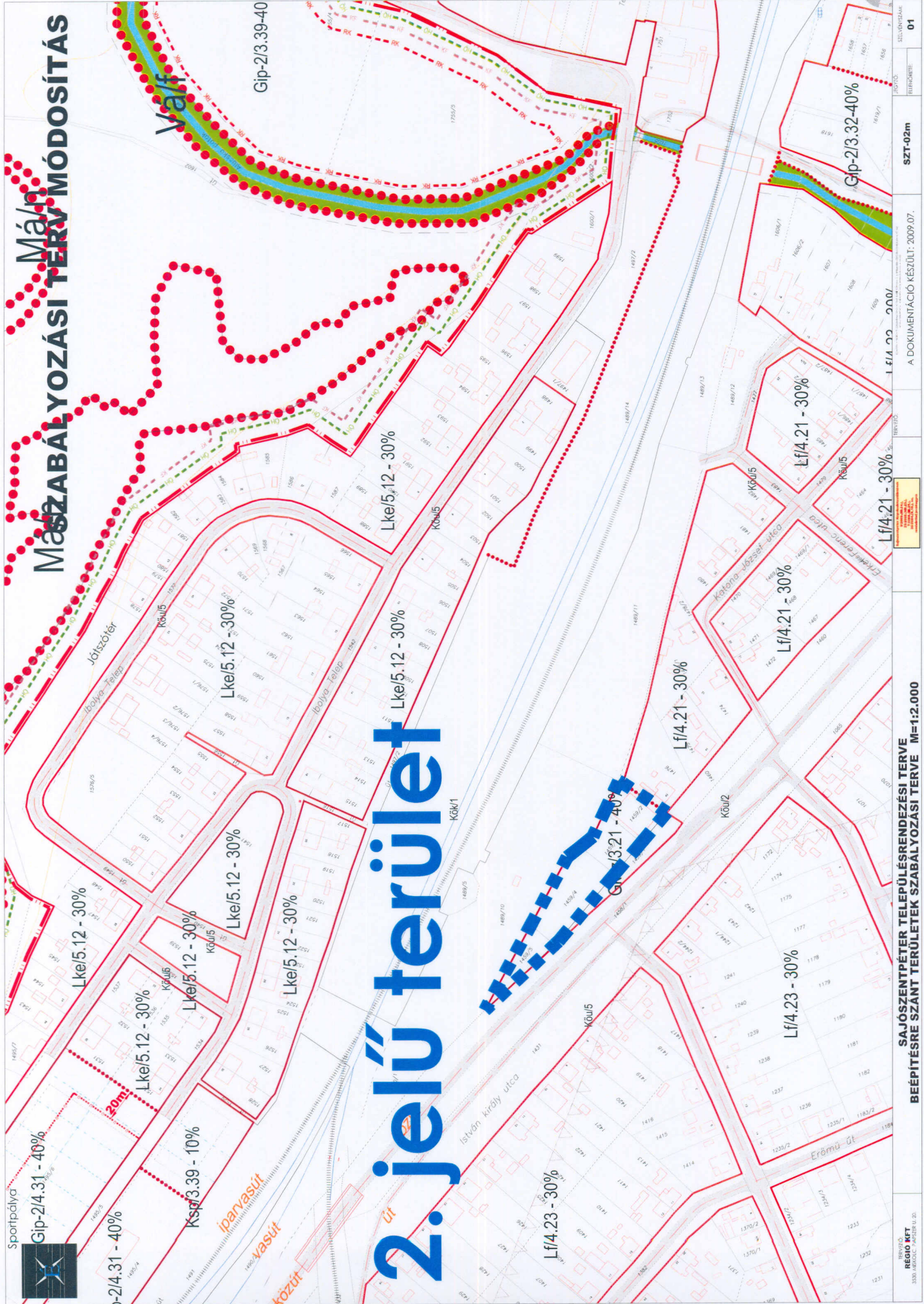




**Műszaki Szabályozási Terv Kivonat**

**2. jelű terület**





Sportpálya  
Gip-2/4.31 - 40%

# MÁRN MŰSZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

## 2. jelű terület



### 3. A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosítása

#### JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK RENDELET-TERVET A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ (a pirossal jelölt szöveg a rendelet kiegészítése)

Sajószentpéter város .../2009. (.../.....) sz. ökt. rendelete a többször módosított 30/2004. (X.18.) sz. ökt. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és a mellékletét képező Szabályozási terv módosításáról

Sajószentpéter város Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdése, valamint a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTEK) szöveg többször módosított 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésének felhatalmazása alapján Sajószentpéter Építési Szabályzatáról szóló 30/2004. (X.18.) sz. rendeletét (továbbiakban R.) az alábbiak szerint módosítja: és a Szabályozási tervet az alábbiak szerint módosítja:

1. §.

A R. 5. §. (1) bekezdés kiegészül az alábbiakkal:

Területfelhasználási egység	Jele
Különleges területek	K
Inert hulladéklerakó területe	K/h

2. §.

A R. 41. §. új bekezdéssel egészül ki:

(11) Az inert hulladéklerakó területére az alábbi sajátos szabályok érvényesek:

- A területen kizárólag a rendeltetészerű használatához szükséges építmények (személyzet elhelyezéséhez, őrző-védő funkciók biztosításához stb.) helyezhetők el az alábbi övezeti előírások betartása mellett:
  - minimálisan kialakítható telekméret: 10.000 m<sup>2</sup>
  - beépítési mód: szabadonálló
  - maximális beépíthetőség: 5 %
  - maximális építménymagasság: 4,5 m
  - minimális zöldfelület: 40 %, melybe a növényzettel telepített földfedés is beszámítható
  - terezsint alatti beépítés nem engedélyezett
  - szintterület-sűrűség: 0,1
- A területen a teljes közművesítést biztosítani kell.
- A hulladéklerakó területét be kell keríteni, a kerítésen kívül minimum 20 m széles véderdő kialakítása szükséges. Kerítésen belül min. 10 m többszintes növényzet alakítandó ki.

3. §.

- Ezen rendelet a kihirdetését követő 8. napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően megkezdett eljárásokra kell alkalmazni.
- A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módon.

A módosítás hatálybalépésének ideje: 2009.....

Dr. Faragó Péter  
Polgármester

Dr. Márton Kinga  
Jegyző

### 4. Alátámasztó munkarészek

#### a) Településfejlesztési koncepció vonatkozásai

Sajószentpéter város 2003-ban elfogadott, a teljes igazgatási területre készített településfejlesztési koncepcióval összhangban vannak a jelen változtatási szándékok.

A koncepcióban megjelölt célok között szerepelt:

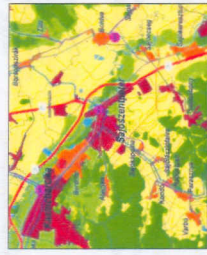
- ...a településen élők életkörülményei, így...
- ... a települési intézményi és egyéb infrastruktúra ... javuljanak ...

Prioritások:

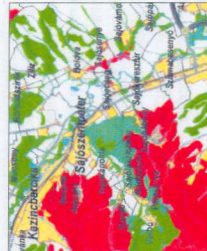
- ... Az egyes tájsebek és környezetvédelmi problémák helyreállítása, kezelése ...
- ... A településüzemeltetés korszerűsítése (szemétkézelés, hulladékgyűjtés) ...

#### b) Magasabb szintű tervekkel való egyezőség

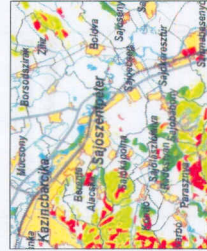
A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési Terv (2009.) vonatkozásai:



Térkezelteti terv



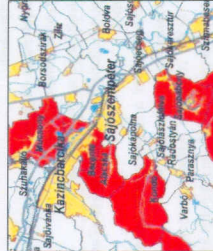
Ökológiai hálózat



Erdőterületek



Törénefti települési terület



Földtani veszélyforrás



Vízterelő által veszélyeztetett terület

Jelen módosítás nem tartalmaz olyan változtatási szándékot, amely ellentmondana a magasabb szintű terveknek.



c) Véleményezési eljárás összefoglalása

Megnevezés	Vélemény	
1. Észak-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tervtanácsai véleményezésre nem kötelezett.</li> <li>A HÉSZ kerítésen kívüli, illetve belüli véderdőt ír elő, de ez nem jelenik meg a szabályozási tervben.</li> <li>A hatályos tervben Ma/Igy veszi körbe a területet, a módosított szerkezeti tervben erdő, a módosított szabályozási tervben Ee jelű egészségügyi erdő; javítani!</li> <li>A módosított szabályozási tervben új K/hi építési övezet körül vastag fekete szaggatott vonal hiányzik a jelmagyarazatból, így ne értelmezhető.</li> <li>Egyebekben egyetért.</li> <li>A területen csak olyan tevékenység végezhető, amely légszennyező-anyag kibocsátása környezetveszélyeztetést nem okoz.</li> <li>A zaj- és rezgés határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KVM-EUM rendelet tartalmazza.</li> <li>Inert hulladéklerakó védőtávolsága min. 300 m.</li> <li>A 2 módosítási terület (III. akna; 1459/1-5) védett, védelemre tervezett természeti értéket nem érint.</li> <li>A módosítások természetvédelmi szempontból támogathatók.</li> <li>Az inert hulladéklerakó szomszédságában országos ökológiai hálózat magterülete helyezkedik el, kialakításakor a magterület nem sérülhet.</li> <li>Kéri az elfogadott TRT megküldését (korábbiakat is).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Javítottuk</li> <li><input type="checkbox"/> Javítottuk</li> <li><input type="checkbox"/> Javítottuk</li> <li><input checked="" type="checkbox"/></li> <li><input type="checkbox"/> Figyelembe vettük.</li> <li><input type="checkbox"/> Figyelembe vettük.</li> <li><input type="checkbox"/> Figyelembe vettük.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/></li> <li><input checked="" type="checkbox"/></li> <li><input type="checkbox"/> A vonatkozó jogszabályok biztosítják a magterület védelmét.</li> <li><input type="checkbox"/> Önkormányzat feladata</li> <li><input type="checkbox"/> Figyelembe vettük.</li> </ul>
4. B.-A.-Z. Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bitiztosítani kell: <ul style="list-style-type: none"> <li>tűzjelzési és riasztási lehetőséget</li> <li>tűzoltási felvonulási utat</li> <li>tűzoltáshoz szükséges oltvízvet</li> </ul> </li> <li>Inert hulladéklerakó kialakítása ellen kifogást nem emel.</li> <li>Bitiztosítani kell a lerakó gépjárművel történő megközelítést jól járható úton.</li> <li>A lerakó területén emberi tartózkodás esetén piros, illemhely, ivóvíz használatot kell biztosítani.</li> <li>Valamennyi ingatlan közötti kapcsolatot bitiztosítani kell.</li> <li>Közútkezelő állásfoglalását is ki kell kérni.</li> <li>A közlekedési létesítményekre engedélyt kell kérni.</li> <li>A tervezett módosítási javaslatok elfogadása örkésvédelmi szempontból támogatható.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/></li> <li><input checked="" type="checkbox"/></li> <li><input type="checkbox"/> Figyelembe vettük. Tényleges megvalósítás során kell előírt</li> <li><input type="checkbox"/> Biztosítva van</li> </ul>
5. ANTISZ Miskolci Kistérségi Intézete		
6. Nemzeti Közlekedési Hatóság B.-A.-Z. Megyei Kirendeltség		
7. Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Miskolci Regionális Iroda		
8. B.-A.-Z. Megyei Földhivatal		
9. B.-A.-Z. Megyei Szakigazgatási Hivatal Földművelésügyi Ig.		

10. B.-A.-Z. Megyei Szakigazgatási Hivatal Növény és Talajvédelmi Igazgatóság	A módosítás által érintett gyepek művelési ágban nyilvánított terület más felhasználását az engedélyezési eljárás során fogja vizsgálni.	Tudomásul vettük (művelési ág ellenmond a földhivatali nyilvántartásnak)	<input checked="" type="checkbox"/>
11. B.-A.-Z. Megyei Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóság	A módosítás erdőterület nem érint, ezért kifogást nem emel.		<input checked="" type="checkbox"/>
12. Miskolci Bányakapitányság	<ul style="list-style-type: none"> <li>A terület fedésben van a Sajószentpéter III. megkutatott nyersanyaglelőhelyei. A megkutatott készleteket a Miskolci Bányakapitányság 5661/2001 határozatával törölte.</li> <li>A terület részben alábányászott, de a korábbi vizsgálatok bányászati szakértői véleménye alapján megállapítható, hogy a mélyművelésű bányászatoknak már csak elhanyagolható hatásai lehetnek a felszínre.</li> </ul>		<input checked="" type="checkbox"/>
13. Nemzeti Hírközlési Hatóság Miskolci Igazgatóság	A módosítás nem tartalmaz hírközlési szakági munkarészt, így azt nem áll módjában véleményezni.	A módosítás nem érint hírközlési létesítményt.	<input checked="" type="checkbox"/>
14. Sajószentpéteri Rendőrőrs	Észrevétele nincs.		<input checked="" type="checkbox"/>
15. Berente Önkormányzata	Kifogást nem emel.		<input checked="" type="checkbox"/>

d) Műszaki infrastruktúra

- Közlekedés**
  - A változtatási szándékokkal érintett terület közötti megközelítése megoldott. A III. akna az Alacsony útról érhető el a kialakított bekötőúton. A bekötőt minimális szabályozási szélessége 10,0 m, burkolatszélessége legalább 5,0 m. a telken belüli meglévő földút portmentes burkolattal történő elvitelét is ki kell építeni. A telephelyen 5 gépkocsi részére parkolóhely biztosítandó.
- Közművek**
  - A telephelyen elektromos energia ellátás, vízellátás biztosítandó. Megoldandó a szennyvízelvezetés vagy a zárt gyűjtés és szállítás.



### e) Környezetalkotási javaslat

Jelen módosítási szándék felhagyott bányaterületen (volt III. akna) inert hulladéklerakó kialakítására vonatkozik.



A III. akna jellemzői környezeti szempontból:

- A terület felhagyott bányatelephely, a távoli jövőben nem tervezett sem bányaként sem ipari telephelyként történő hasznosítása.
- A korábbi területhasználat, a közelben lévő Berenteti veszélyes hulladéklerakó, valamint a térségi ipari jellegű területhasználatok jelentős mértékben korlátozzák az ingatlan jövőbeni használatát.

Az inert hulladéklerakó területére vonatkozó javaslatok településképi és környezeti szempontból:

- A különleges hulladéklerakó területére a kötelező mértékű minimális 40%-os zöldfelületet biztosítani kell. Az ingatlan nyugati, illetve déli részén meglévő erdősített terület a légi felvételeiről is jól látható módon felel a minimálisan biztosítandó zöldfelületet. Amennyiben a terület hasznosítása során fakivágások válhatnak szükségessé, azok pótlásáról gondoskodni kell.  
Az Alacskaai út déli oldalán lévő erdősített terület további védelmet biztosít tervezett lerakótól déli-nyugatra eső lakóterületek számára.



### f) Biológiai aktivitásérték számítás

III. akna környezete

A különleges bányaterület, valamint a különleges hulladéklerakók területe biológiai aktivitásérték szempontjából 0,1 egységsszorzóval rendelkezik, így a területhasználat módosítás nem okoz változást.

A jelenlegi biológiai aktivitásérték nem változik, azonban a település részterületének rendezése és hasznosítása hosszú távon pl. a kötelező mértékű zöldfelület biztosításával, fásítással a környezetminőség javulását eredményezheti, az egyébként terhelt levegőminőségű városban.

A 2. jelű terület tervezett területfelhasználása nem változik.

### g) Örökségvédelmi hatásvizsgálat

Az örökségvédelmi munkarész csak a változtatással érintett városrészre terjed ki.

A változtatási szándékkal érintett részterület nem érint regisztrált műemléki objektumot, illetve régészeti értéket. A területen helyi értékvédelem alatt álló épített érték nem található.

A III. akna területére tervezett változtatási szándék a meglévő épített értékekre nincs hatással, a belterület építési, felújítási munkálatai során keletkező törmelékek elhelyezésére szolgál majd el elkövetkező 50 évben a tervek szerint.

A 2. jelű terület tervezett területfelhasználása nem változik.